

**İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

01 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 Dönemi

Bağımsız Denetçi Raporu



ARA DÖNEM TAM SET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu'na

1. Giriş

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun, nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2. Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, işletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3. Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

13 Ağustos 2026

ALİ OSMAN EFLATUN
Sorumlu Denetçi



KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus
Ankara,

İÇİNDEKİLERSAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIM TABLOSU	5
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI.....	6-33

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"),30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot	30.06.2026	31.12.2025
	No		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	23.319.510	29.954.566
Finansal yatırımlar	[4]	26.985.000	22.503.918
• Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		26.985.000	22.503.918
• - Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar		26.985.000	22.503.918
Diğer alacaklar	[7]	64.393	75.829
• İlişkili olmayan taraflar		64.393	68.909
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[8]	1.069.945	356.228
Diğer dönen varlıklar	[10]	268.143	315.765
• İlişkili taraflar		–	54.052
• İlişkili olmayan taraflar		268.143	261.713
Toplam Dönen Varlıklar		51.706.991	53.206.306
Duran Varlıklar			
Ertelenmiş vergi varlığı	[8]	58.343	55.740
Toplam Duran Varlıklar		58.343	55.740
TOPLAM VARLIKLAR		51.765.334	53.262.046

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"),30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	30.06.2026	31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	[5]	103.786	225.985
• İlişkili olmayan taraflar		103.786	225.985
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[6]	1.042.646	1.605.790
Diğer borçlar	[7]	–	11.775.991
• İlişkili taraflar		–	11.775.991
Kısa vadeli karşılıklar	[9]	66.375	35.427
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		66.375	35.427
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[10]	73.079	103.266
• İlişkili olmayan taraflar		73.079	95.600
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.285.886	13.746.459
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar	[9]	146.173	351.432
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		146.173	351.432
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		146.173	351.432
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.432.059	14.097.891
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		50.333.275	39.164.155
Ödenmiş sermaye	[12]	50.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[13]	24.925.995	24.925.995
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[14]	209.907	56.358
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		209.907	56.358
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		209.907	56.358
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[15]	-25.818.198	-21.037.977
Net dönem karı veya zararı		1.015.571	-4.780.221
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		50.333.275	39.164.155
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		51.765.334	53.262.046

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"),30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2026 30.06.2026	1.01.2025 30.06.2025	1.04.2026 30.06.2026	1.04.2025 30.06.2025
Kâr veya Zarar Tablosu					
Hasılat		–	–	–	–
Satışların maliyeti		–	–	–	–
BRÜT KAR/ZARAR		–	–	–	–
Genel yönetim giderleri	[16]	-4.906.512	-5.164.732	-2.058.259	-2.931.063
Araştırma ve geliştirme giderleri	[17]	-832.772	–	-466.946	410.267
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[18]	52.443	96.768	35.633	53.075
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-5.686.841	-5.067.964	-2.489.572	-2.467.721
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[19]	13.160.000	–	13.160.000	–
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[19]	-5.285.000	-1.109.729	-8.318.830	360.756
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		2.188.159	-6.177.693	2.351.598	-2.106.965
Finansman gelirleri	[20]	4.625.454	391.954	2.206.593	294.749
Finansman giderleri	[20]	-6.735	-43.649	-3.318	-21.908
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[21]	-5.845.093	-2.047.602	-2.286.972	-742.947
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		961.785	-7.876.990	2.267.901	-2.577.071
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		53.786	-11.964	7.695	-27.522
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		53.786	-11.964	7.695	-27.522
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		1.015.571	-7.888.954	2.275.596	-2.604.593
DÖNEM KARI/ZARARI		1.015.571	-7.888.954	2.275.596	-2.604.593
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		1.015.571	-7.888.954	2.275.596	-2.604.593
Ana ortaklık payları		1.015.571	-7.888.954	2.275.596	-2.604.593
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		0,0203	-0,5259	0,0455	-0,1736
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		153.549	39.783	-92	3.399
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[14]	204.732	53.044	-123	4.531
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[14]	-51.183	-13.261	31	-1.132
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-51.183	-13.261	31	-1.132
DİĞER KAPSAMLI GELİR		153.549	39.783	-92	3.399
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.169.120	-7.849.171	2.275.504	-2.601.194

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Geçmiş Yıl Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
01.01.2025		15.000.000	20.486.020	746	-5.038.795	-15.999.183	14.448.788
Transferler		-	-	-	-15.999.183	15.999.183	-
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	39.783	-	-7.888.954	-7.849.171
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	-7.888.954	-7.888.954
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[14]	-	-	39.783	-	-	39.783
30.06.2025		15.000.000	20.486.020	40.529	-21.037.978	-7.888.954	6.599.617
01.01.2026		40.000.000	24.925.995	56.358	-21.037.977	-4.780.221	39.164.155
Transferler		-	-	-	-4.780.221	4.780.221	-
Sermaye Artırımı		10.000.000	-	-	-	-	10.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	153.549	-	1.015.571	1.169.120
Dönem Karı/Zararı		-	-	-	-	1.015.571	1.015.571
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider		-	-	153.549	-	-	153.549
30.06.2026		50.000.000	24.925.995	209.907	-25.818.198	1.015.571	50.333.275

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"),30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2026 30.06.2026	1.01.2025 30.06.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		117.946	-2.056.261
Dönem Karı/Zararı		1.015.571	-7.888.954
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		1.015.571	-7.888.954
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		4.953.646	1.860.320
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[9]	19.088	100.420
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		19.088	100.420
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[8]	-42.453	19.425
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[21]	4.977.011	1.740.475
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-5.137.554	3.985.734
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	[4]	-4.481.082	4.174.380
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	11.436	–
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		11.436	–
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[7]	-697.215	-214.881
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		-697.215	-214.881
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		29.307	26.235
• Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		831.663	-2.042.900
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[8]	-713.717	-13.361
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-1.775.991	3.710.822
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		10.000.000	–
• Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri	[13]	10.000.000	–
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	[7]	–	3.710.822
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış	[7]	-11.775.991	–
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-1.658.045	1.654.561
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-1.658.045	1.654.561
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	29.954.566	1.052.251
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-4.977.011	-1.740.475
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		23.319.510	966.337

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 16.10.2023'de kurulmuş olup ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve SPK'den gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu ve yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetlerinde bulunabilir.

Şirket'in merkezi Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok Hektaş Plaza No:38A Üsküdar / İstanbul adresindedir.

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026		31.12.2025	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
Mustafa Ekşi	25.000.000	50,00%	20.000.000	50,00%
Eyüp Ekşi	25.000.000	50,00%	20.000.000	50,00%
Toplam	50.000.000	100,00%	40.000.000	100,00%

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1.00 Türk Lirası değerinde 50.000.000 adet paya ayrılmış toplam 50.000.000 Türk Lirası değerindedir.

Önceki sermayeyi teşkil eden 40.000.000 TL'nin 35.975.000 TL'si muvazaadan ari olarak nakden ödenmiş ve 4.025.000 TL'si ortaklara olan borçlar hesabından karşılanmıştır. Bu defa arttırılan 10.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayenin tamamı sermaye avanslarının sermayeye dönüştürülmesi suretiyle karşılanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 3 kişidir. (31.12.2025: 4 Kişi)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 14.08.2026 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"(Türk Lirası)'dır.

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

2.1.5. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, enflasyon düzeltmesi öncesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen canlı varlıklar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	TÜFE	Düzeltilme Katsayısı
2024	2.684,55	1,54
30.06.2025	3.132,17	1,32
2025	3.513,87	1,18
30.06.2026	4.137,93	1,00

Şirket'in TMS 29'a uyarınca yaptığı düzeltme esas itibarıyla aşağıdaki gibidir;

- Parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesinden dolayı düzeltilmemektedir. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilirler.
- Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.
- Gelir ve gider hesapları oluştukları tarih itibarıyla endekslenerek düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazan-kayıbı hesabına kaydedilmiştir.

2.1.6. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dâhil eder;

- a) Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,
- b) Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,
- c) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- d) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve
- e) Ortak olarak üstlenilen giderler ile payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

2.1.7. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik:

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler:

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.

TSRS 1 "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler":

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2 "İklimle ilgili açıklamalar":

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2025 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2025 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS terminolojisi korunmuştur.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri':

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurulu (SEDDK) tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2025" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 15 Şubat 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2025 tarihine ertelendiği belirtilmiştir. Ancak SEDDK tarafından "Sigorta ve Reasürans Şirketleri ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Raporlamaları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre TFRS 17'nin "1 Ocak 2025" olan yürürlük tarihinin "1 Ocak 2026" olarak değiştirilmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Bankalar Birliği'ne gönderdiği 14 Ocak 2025 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2026 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması:

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler:

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;

Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2025 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama:

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,
- Nakit akış tablosunun yapısı,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve

TFRS'lere uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar sunan bir ana veya ara ana ortaklığının olması

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Şirket, söz konusu standartların uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri yukarıda belirtilenler haricinde henüz belirlememiş olup, söz konusu farkların finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılınyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle tam olarak ölçülemez, ancak tahmin edilebilirler. Tahminler en güncel ve güvenilir bilgilere dayanılarak yapılır.

Bir muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ve gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

Finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkan hatalar fark edildikten sonra onaylanacak ilk finansal tablo setinde geriye dönük olarak düzeltilir. Düzeltme işlemi:

- a) Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- b) Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve özkaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilmelidir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanamadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hazır Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi, bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Kasadaki paralar Türk Lirası ve dövizli bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değeriyle, dövizli bakiyelerse bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlendirilerek kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Yabancı para cinsinden hazır değerlerin, bilanço tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer; karşılıklı pazar ortamında, bilgili ve istekli şirketler arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.

2.3.2. Alacaklar ve Borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Ertelenmiş finansman gelirlerinin ve giderlerinin netleştirilmesi sonrası ticari alacaklar ve ticari borçlar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Ticari alacakların/borçların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde kabul edilmekte ve bu tür alacaklar dönen varlıklarda sınıflandırılmaktadır.

2.3.3. Vergilendirme

Türkiye'de genel Kurumlar Vergisi oranı %25'tir. Bilanço tarihi itibarıyla %20 olan bu oran 14 Temmuz 2023 tarih ve "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile bu oran %25' çıkartılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Vergilendirilebilir kar yasal kayıtlarda yer alan kara kanunen kabul edilmeyen giderler eklendikten ve vergi istisnaları (yatırım gelirleri istisnası) ile vergi indirimleri (yatırım teşviki indirimleri) düşüldükten sonra hesaplanan kardır. Kar dağıtımı olmadığı sürece başka vergi ödenmemektedir.

Üçer aylık dönemlerde elde edilen gelirler için geçici vergi hesaplanmaktadır. Hesaplanan ve ödenen tutarlar yılsonunda kesin vergi tutarına mahsup edilebilir veya tahakkuktan önce ödenmiş Kurumlar Vergisi devlete olan başka borçlara da mahsup edilebilir.

İki yıl veya daha fazla süreyle elde tutulan duran varlıkların ve finansal varlıkların satışından elde edilen karların %25'lik kısmı, bu kurumlar vergisinden istisnadır.

22 Nisan 2021 tarihli 7316 Sayılı Kanun ile 13.06.2006 tarihli ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na geçici maddeler eklenmiştir. Buna göre; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan %20'lik vergi oranını, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Söz konusu oranlar, özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanacaktır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

2.3.4. Ertelenen Vergi

Ertelenen vergiler, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenen vergi alacakları, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

Şirket, ertelenen vergi uygulamasında %25 oranını esas almıştır.

2.3.5. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Tanımlanan fayda planlarına ilişkin tespit edilen aktüeryal kazanç / kayıp TMS 19 "Çalışanlara sağlanan faydalar" standardında yapılan değişiklikler kapsamında diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.3.6. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.3.7. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.8. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.3.9. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Kur	30.06.2026		31.12.2025	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	46,5747	46,6586	42,8457	42,9229
EUR	53,0866	53,1823	50,2859	50,3765

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.10. Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

- Dipnot 8 - Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,
- Dipnot 9 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

2.3.11. Nakit Akımının Raporlanması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirketin yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.3.12. İlişkili Taraflar

- Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
 - İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
 - Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - Her iki Kurum'un de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir Kurum'un iş ortaklığı olması ve diğer Kurum'un söz konusu üçüncü Kurum'un iştiraki olması halinde,

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

- Kurum'un, Kurum'un ya da Kurum ile ilişkili olan bir Kurum'un çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
- Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (a) maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Şirket'in ilişkili tarafı bulunmamaktadır.

2.3.13. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kasa	89.472	916
Bankalar	23.230.038	29.953.650
Toplam	23.319.510	29.954.566

Banka hesaplarının tamamı vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında blokaj bulunmamaktadır.

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Hisse senetleri (Idealist GYO A.Ş.)	26.985.000	22.503.918
Toplam	26.985.000	22.503.918

5. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Ticari borçlar	103.786	225.985
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	103.786	225.985
Toplam	103.786	225.985

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
0-3 ay	103.786	225.985
Toplam	103.786	225.985

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

6. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Personel ücret borçları	889.642	1.464.658
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	153.004	141.132
Toplam	1.042.646	1.605.790

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
0-3 Ay	1.042.646	1.605.790
Toplam	1.042.646	1.605.790

7. DİĞER ALACAKLAR / DİĞER BORÇLAR

İlişkili taraflardan diğer alacaklar aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	64.393	75.829
Toplam	64.393	75.829

İlişkili taraflardan diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan diğer alacakların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
3-12 ay	64.393	75.829
Toplam	64.393	75.829

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Ortaklara borçlar	–	11.775.991
Toplam	–	11.775.991

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
3-12 ay	–	11.775.991
Toplam	–	11.775.991

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

8. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.069.945	356.227
Toplam	1.069.945	356.227

Türkiye'de genel Kurumlar Vergisi oranı %25'tir. Bilanço tarihi itibarıyla %20 olan bu oran 14 Temmuz 2023 tarih ve "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile bu oran %25' çıkartılmıştır.

Vergilendirilebilir kar yasal kayıtlarda yer alan kara kanunen kabul edilmeyen giderler eklendikten ve vergi istisnaları (yatırım gelirleri istisnası) ile vergi indirimleri (yatırım teşviki indirimleri) düşüldükten sonra hesaplanan kardır. Kar dağıtımı olmadığı sürece başka vergi ödenmemektedir.

Üçer aylık dönemlerde elde edilen gelirler için geçici vergi hesaplanmaktadır. Hesaplanan ve ödenen tutarlar yılsonunda kesin vergi tutarına mahsup edilebilir veya tahakkuktan önce ödenmiş Kurumlar Vergisi devlete olan başka borçlara da mahsup edilebilir.

İki yıl veya daha fazla süreyle elde tutulan duran varlıkların ve finansal varlıkların satışından elde edilen karların %25'lik kısmı, bu kurumlar vergisinden istisnadır.

22 Nisan 2021 tarihli 7316 Sayılı Kanun ile 13.06.2006 tarihli ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na geçici maddeler eklenmiştir. Buna göre; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan %20'lik vergi oranını, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Söz konusu oranlar, özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanacaktır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi oranı 5 puan arttırılmıştır söz konusu oran 3.Geçici Vergilendirme döneminden itibaren uygulanacaktır.

İki yıl veya daha fazla süreyle elde tutulan duran varlıkların ve finansal varlıkların satışından elde edilen karların %50'lik kısmı yerine kanundaki şartların sağlanması durumunda %25'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Ertelenen vergi;

30.06.2026	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
İzin karşılıkları düzeltmesi	66.375	16.687	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	166.623	41.656	–
Toplam	232.998	58.343	–
NET		58.343	–

31.12.2025	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
İzin karşılıkları düzeltmesi	63.723	15.930	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	159.240	39.810	–
Toplam	222.963	55.740	–
NET		55.740	–

Şirketin dönem vergi karşılığı ile vergi geliri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	53.786	-11.964
• Dönembaşı ertelenen vergi	-47.334	-33.707
• Dönemsonu ertelenen vergi	58.343	14.586
• Diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilen	42.777	4.249
• TMS 29 sunum etkisi	–	2.908
Toplam	53.786	-11.964

9. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Personel izin ücret karşılıkları	66.375	35.427
Toplam	66.375	35.427

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem tazminatı karşılıkları	146.173	351.432
Toplam	146.173	351.432

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %46,91 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %49,91 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	46,91%	41,34%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	49,91%	45,34%
Kıdem tazminatı tavanı	64.949	53.920

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Dönem başı kıdem tazminatı	298.431	134.827
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	–	–
Cari hizmet maliyeti	45.739	151.833
Faiz maliyeti	6.735	74.937
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	-204.732	-63.166
Toplam	146.173	298.431
Cari dönem TMS 29 sunum etkisi	–	53.001
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	146.173	351.432

(*) Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Devreden KDV	268.143	261.713
İndirilecek katma değer vergisi	–	54.052
Toplam	268.143	315.765

Diğer dönen varlıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Beklenen Vadeler		
3-12 ay	268.143	315.765
Toplam	268.143	315.765

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek vergiler ve fonlar	73.079	103.266
Toplam	73.079	103.266

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
0-3 ay	73.079	103.266
Toplam	73.079	103.266

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

12. ÖDENMİŞ SERMAYE

	30.06.2026		31.12.2025	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
Mustafa Ekşi	25.000.000	50,00%	20.000.000	50,00%
Eyüp Ekşi	25.000.000	50,00%	20.000.000	50,00%
Toplam	50.000.000	100,00%	40.000.000	100,00%

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1.00 Türk Lirası değerinde 50.000.000 adet paya ayrılmış toplam 50.000.000 Türk Lirası değerindedir.

Önceki sermayeyi teşkil eden 40.000.000 TL'nin 35.975.000 TL'si muvazaadan ari olarak nakden ödenmiş ve 4.025.000 TL'si ortaklara olan borçlar hesabından karşılanmıştır. Bu defa arttırılan 10.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayenin tamamı sermaye avanslarının sermayeye dönüştürülmesi suretiyle karşılanmıştır.

13. SERMAYE DÜZELTME FARKLARI

Şirket'in sermaye enflasyon düzeltme olumlu farklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar	5.047.089	5.047.089
TMS/TFRS farkları	19.878.906	19.878.906
Toplam	24.925.995	24.925.995

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

14. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderlere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	30.06.2026	31.12.2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	279.877	75.145
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	-69.970	-18.787
Toplam	209.907	56.358

15. GEÇMiŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

Geçmiş yıllar karları veya zararlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir

	30.06.2026	31.12.2025
Geçmiş yıllar karları / zararları	-16.793.275	-10.671.346
TMS / TFRS Düzeltmeleri	-9.024.923	-10.366.631
Toplam	-25.818.198	-21.037.977

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Abone ve aidat giderleri	–	-3.500.896
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-649.473	-49.518
Araştırma ve geliştirme giderleri	–	-166.046
Personel giderleri	-3.470.449	–
Vergi, resim ve harçlar	-170.443	–
Kira giderleri	-170.101	–
Meslek odaları giderleri	-332.338	-492.551
Muhtelif giderler	-113.708	-955.721
Toplam	-4.906.512	-5.164.732

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

17. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME GİDERLERİ

Araştırma geliştirme giderlerine ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Araştırma geliştirme giderleri	-832.772	–
Toplam	-832.772	–

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
SGK teşvikleri	52.443	96.768
Toplam	52.443	96.768

19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerden gelirler detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	13.160.000	–
Toplam	13.160.000	–

Yatırım faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-5.285.000	-1.109.729
Toplam	-5.285.000	-1.109.729

20. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	4.625.454	391.954
Toplam	4.625.454	391.954

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-6.735	-43.649
Toplam	-6.735	-43.649

21. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI

Net parasal pozisyon kazançları/kayıplarının detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Finansal durum tablosu kalemleri	-5.898.116	-2.080.321
Ödenmiş sermaye	-9.800.284	-5.071.326
Geçmiş yıllar kar zararı	3.893.762	2.991.005
Ertelenen vergi düzeltmesi	8.406	—
Gelir tablosu kalemleri	53.023	32.719
Gelir tablosu enflasyon sınıflandırması	53.023	32.719
Toplam	-5.845.093	-2.047.602

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Dönem net kar/zararı	1.015.571	-7.888.954
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	50.000.000	15.000.000
Hisse başına kar / zarar	0,0203	-0,5259

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski:

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

30.06.2026	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	64.393	23.230.038	89.472
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	64.393	23.230.038	89.472
31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	68.909	29.953.650	916
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	68.909	29.953.650	916

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30.06.2026						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–
Finansal Borçlar	–	–	–	–	–	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	103.786	103.786	103.786	–	–	–
Ticari Borçlar	103.786	103.786	103.786	–	–	–
Diğer Borçlar	–	–	–	–	–	–
31.12.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–
Finansal Borçlar	–	–	–	–	–	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	–	–	–	–	–	–
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	12.001.976	225.985	225.985	–	–	–
Ticari Borçlar	225.985	225.985	225.985	–	–	–
Diğer Borçlar	11.775.991	–	–	–	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	30.06.2026	31.12.2025
Toplam yükümlülükler	1.432.059	14.097.891
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-23.319.510	-29.954.566
Net Borç	24.751.569	44.052.457
Toplam özsermaye	50.333.275	39.164.155
Toplam sermaye	75.084.844	83.216.612
Borç/Sermaye	33%	53%

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun
	30.06.2026	30.06.2026
Finansal Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	23.319.510	23.319.510
Finansal yatırımlar	13.825.000	26.985.000
Finansal Yükümlülükler		
Finansal borçlar	–	–
Ticari borçlar	103.786	103.786

24. ÜST YÖNETİME SAĞLANAN FAYDA VE MENFAATLER

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	665.635	404.432
Toplam	665.635	404.432

25. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

26. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA, FİNANSAL BORÇ VE TOPLAM GİDER SINIRINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler; "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 9 Ekim 2013 tarihinde 28790 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.3 sayılı "Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nde yer alan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(b)	23.319.510	29.954.566
B Girişim Sermayesi Yatırımları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(a)	26.985.000	22.503.918
C Portföy Yönetim Şirketi ve Danışmanlık Şirketindeki İştirakler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(d) ve (e)	–	–
D Diğer Varlıklar		1.396.431	803.562
E Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.3/1-(a)	51.700.941	53.262.046
F Finansal Borçlar	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29	–	–
G Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (Rehin, Teminat ve İpotekler)	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/2-(a)	–	–
H Özkaynaklar		50.333.275	39.164.155
I Diğer Kaynaklar		1.432.059	14.097.891
E Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.3/1-(a)	51.765.334	53.262.046
Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025
A1 Sermaye Piyasası Araçlarına ve İşlemlerine Yapılan Yatırım	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(b)		
1.Sermaye piyasası aracı A		26.985.000	22.503.918
2. Sermaye piyasası aracı B			
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(b)	23.230.038	29.953.650
B1 Yurtdışında Kurulu Kolektif Yatırım Kuruluşu	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.21/3-(c)	–	–
B2 Borç ve Sermaye Karması Finansman	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.21/3-(f)	–	–
B3 Halka Açık Girişim Şirketlerinin Borsa Dışı Payları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.21/3-(e)	–	–
B4 Özel Amaçlı Şirket	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.21/3-(g)	–	–
C1 Portföy Yönetim Şirketine İştirak	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(e)	–	–
C2 Danışmanlık Şirketine İştirak	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/1-(d)	–	–
F1 Kısa Vadeli Krediler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F2 Uzun Vadeli Krediler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F3 Kısa Vadeli Borçlanma Araçları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F4 Uzun Vadeli Borçlanma Araçları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F5 Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
F6 Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29/1	–	–
G1 Rehin	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/2-(a)	–	–
G2 Teminat	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/2-(a)	–	–
G3 İpotekler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.20/2-(a)	–	–
I Dışardan sağlanan hizmet giderleri	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.26/1	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak – 30 Haziran 2026 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2026	31.12.2025	Asgari/Azami Oran
1 Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.22/1-(b) Md.12/4-(g)	%45	%56	≤ %49
2 Girişim sermayesi yatırımları	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.22/1-(b)	%52	%42	≥ %51
3 Portföy yönetim şirketi ve danışmanlık şirketindeki iştirakler	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.22/1-(ç)	%0	%0	≤ %10
4 Kısa Vadeli Finansal Borçlar ve Borçlanma Araçlarının Nominal Değeri	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29	%0	%0	≤ %50
5 Uzun Vadeli Finansal Borçlar ve Borçlanma Araçlarının Nominal Değeri	Seri: III-48.3 sayılı Tebliğ Md.29	%0	%0	≤ %200